

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mario Ashman	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Johanna Henning	Ledamot
Magnus Kottenauer	Ledamot

Mikael Hovemyr	Suppleant
Thereze Rosenkrantz	Suppleant
Håkan Silén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mario Ashman, Jonas Gårding, Johanna Henning, Mikael Hovemyr, Thereze Rosenkrantz och Håkan Silén.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Camilla Johansson	Ordinarie Intern	
Anne Laurell	Suppleant Intern	

Valberedning

Ann Johnson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sälgen 7	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

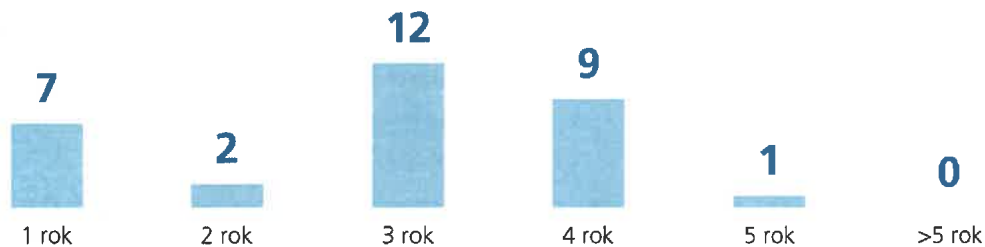
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m², varav 2 652 m² utgör lägenhetsyta och 550 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ljudstudio	550 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	
Hissrenovering	2016 - 2017	
Takomläggning	2015	
Gårdsrenovering	2008	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	
Fasadrenovering	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

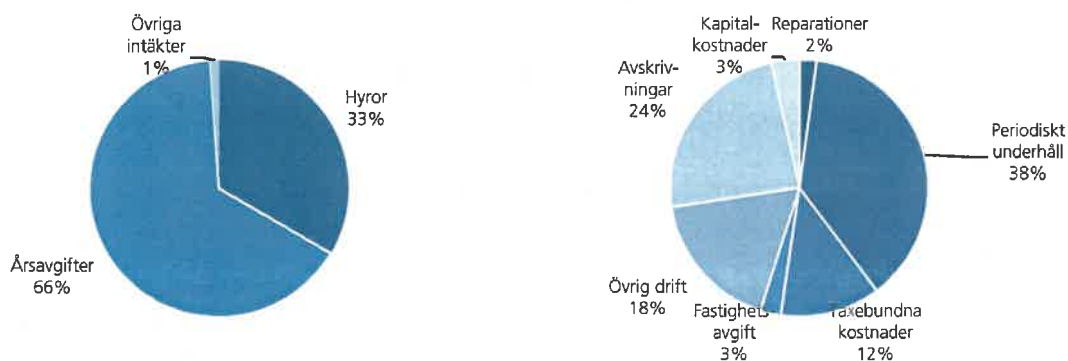
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och gynnas av det låga ränteläget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 241 680	928 062
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 068 670	2 054 421
Finansiella intäkter	648	-155
Minskning kortfristiga fordringar	242 617	0
Ökning av kortfristiga skulder	217 950	59 316
	2 529 885	2 113 582
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 127 927	1 195 728
Finansiella kostnader	104 224	108 925
Ökning av kortfristiga fordringar	0	220 312
Minskning av långfristiga skulder	275 000	275 000
	2 507 152	1 799 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 264 413	1 241 680
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	22 734	313 618

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En renovering av samtliga fönster i fastigheten genomfördes i början av året.

Stockholm Exergi har granskat vårt värmesystem och konstaterat att vi har en kostnadseffektiv balans mellan berg- och fjärrvärme.

Föreningen har registrerat domänadressen salgen7.se.

Med anledning av pandemin har styrelsemöten genomförts virtuellt via Zoom vilket har fungerat smidigt. Stämman genomfördes som en kombination av fysiskt och virtuellt möte, där de flesta valde att delta virtuellt (via Zoom).

Nya växter har planterats på gården.

Sotning och brandskyddskontroll har genomförts i augusti med uppföljning i december av de lägenheter som inte var tillgängliga vid första tillfället.

19

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	511	511	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 255	1 235	1 223	1 204
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 296	3 400	3 504	3 602
Elkostnad/m ² totalyta	39	52	48	43
Värmekostnad/m ² totalyta	48	46	46	39
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	34	28	51
Soliditet (%)	84	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-860	35	-21	-407
Nettoomsättning (tkr)	2 068	2 054	2 055	2 056

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 652 m² bostäder och 550 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 239 203	0	0	43 239 203
Upplåtelseavgifter	9 405 286	0	0	9 405 286
Kapitaltillskott	1 479 952	0	0	1 479 952
Fond för yttre underhåll	606 384	303 411	-64 113	367 086
S:a bundet eget kapital	54 730 825	303 411	-64 113	54 491 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 598 929	-303 411	99 446	-4 394 964
Årets resultat	-859 565	-859 565	-35 333	35 333
S:a ansamlad förlust	-5 458 494	-1 162 976	64 113	-4 359 631
S:a eget kapital	49 272 331	-859 565	0	50 131 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-859 565
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 295 517
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 411
summa balanserat resultat	-5 458 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

600 000
-4 858 493

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

19

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 046 318	2 037 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 352	16 653
Summa rörelseintäkter		2 068 670	2 054 421
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 800 006	-835 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 607	-282 479
Personalkostnader	Not 6	-72 314	-77 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-696 732	-714 280
Summa rörelsekostnader		-2 824 659	-1 910 008
RÖRELSERESULTAT		-755 989	144 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		648	-155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 224	-108 925
Summa finansiella poster		-103 576	-109 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-859 565	35 333
ÅRETS RESULTAT		-859 565	35 333

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	57 205 534	57 902 265
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 205 534	57 902 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 205 534	57 902 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	242 585
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 274 646	1 251 945
Summa kortfristiga fordringar		1 274 646	1 494 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 274 646	1 494 530
SUMMA TILLGÅNGAR		58 480 180	59 396 795

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	52 644 489	52 644 489
Kapitaltillskott	1 479 952	1 479 952
Fond för yttre underhåll	Not 11 606 384	367 086
Summa bundet eget kapital	54 730 825	54 491 527
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 598 929	-4 394 964
Årets resultat	-859 565	35 333
Summa fritt eget kapital	-5 458 494	-4 359 631
SUMMA EGET KAPITAL	49 272 331	50 131 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13 8 466 775	2 587 500
Summa långfristiga skulder	8 466 775	2 587 500
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13 275 000	6 429 275
Leverantörsskulder	35 127	82 401
Skatteskulder	4 334	2 722
Övriga skulder	38 191	31 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 388 422	131 501
Summa kortfristiga skulder	741 074	6 677 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 480 180	59 396 795

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	40 år-10 år	50 år-10 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	40 år, 10 år	40 år, 10 år
Balkonger/terass	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 355 695	1 355 695
Hyror lokaler momspliktiga	690 177	679 474
Avgift andrahandsuthyrning	395	2 545
Öresutjämning	51	55
	2 046 318	2 037 768

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	18 900	16 650
Övriga intäkter	3 452	3
	22 352	16 653

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 171
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	19 724
	Städning entreprenad	64 627	65 002
	Städning enligt beställning	6 400	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 119	4 807
	Sotning	22 923	0
	Hissbesiktning	5 323	4 263
	Myndighetstillsyn	7 800	12 452
	Sophantering	0	6 646
	Gård	1 204	0
	Serviceavtal	19 002	18 555
	Förbrukningsmateriel	1 527	650
		133 925	137 270
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 595	0
	Lokaler	11 662	7 927
	Tvättstuga	4 185	8 973
	Sophantering/återvinning	0	16 314
	Lås	2 340	585
	VVS	23 782	31 241
	Värmeanläggning/undercentral	1 088	4 027
	Elinstallationer	12 541	3 261
	Hiss	0	10 422
	Tak	2 653	0
		59 846	82 750
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	1 105 660	64 113
		1 105 660	64 113
	Taxebundna kostnader		
	El	125 771	167 389
	Värme	154 209	146 711
	Vatten	57 725	54 092
	Sophämtning/renhållning	30 196	52 624
		367 900	420 816
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 954	48 092
	Kabel-TV	8 052	8 214
		57 006	56 306
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 669	74 057
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 800 006	835 313

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	613
	Juridiska åtgärder	3 381	24 950
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	17 401	17 401
	Föreningskostnader	713	10 833
	Förvaltningsarvode	138 429	146 312
	Administration	2 581	3 179
	Konsultarvode	79 995	67 551
	Föreningsavgifter	5 040	4 999
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		255 607	282 479

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 141	62 000
	Sociala kostnader	16 173	15 936
		72 314	77 936

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	299 999	299 999
	Förbättringar	396 733	414 281
		696 732	714 280

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 458 032	66 458 032
	Utgående anskaffningsvärde	66 458 032	66 458 032
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 555 767	-7 841 487
	Årets avskrivningar enligt plan	-696 732	-714 280
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 252 499	-8 555 767
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 205 534	57 902 265
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 137 000	33 137 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
		101 137 000	101 137 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	3 137 000	3 137 000
		101 137 000	101 137 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 055	14 055
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 055	14 055
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 055	-14 055
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 055	-14 055
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 233	10 265
	Klientmedel hos SBC	1 264 413	1 241 680
		1 274 646	1 251 945

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	367 086	240 983
	Reservering enligt stadgar	303 411	303 411
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 113	-177 308
	Vid årets slut	606 384	367 086

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	0,740 %	3 000 000	3 000 000	2022-06-28
	SEB	1,530 %	2 312 500	2 587 500	2023-06-28
	SEB	0,910 %	3 429 275	3 429 275	2025-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		8 741 775	9 016 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-275 000	-6 429 275	
			8 466 775	2 587 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 336 775 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 293 000	22 293 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	9 511	8 893
	Sophämtning	5 032	5 405
	Arvoden	56 141	0
	Sociala avgifter	16 173	0
	Ränta	1 605	1 952
	Avgifter och hyror	283 514	110 925
	Konsultaravode	0	4 326
	Sotning	5 962	0
	Elinstallationer	10 484	0
		388 422	131 501

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har upphandlat en konsult för projektering och byggledning för fasadrenovering. En mycket preliminär kostnadsuppskattning för fasadrenoveringen är 1.5 mkr, vilket till största delen kan finansieras från föreningens kassa.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 4 2021



Mario Ashman
Ledamot



Jonas Gårding
Ledamot



Johanna Henning
Ledamot



Magnus Kottenauer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2021



Per Engzell
Extern revisor

Auktoriserad



Camilla Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sälgen 7, org.nr 769603-6024

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-14



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Camilla Johansson
Revisor